HOMANN
IMMOBILIEN

Haus

Mitten im Leben, mitten in Haltern! Wohn- & Geschäftshaus in bester Fußgängerzonenlage

Objekt-Nr.:
3465

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Stand: 23.10.2026

Haus zum Kauf

in 45721 Haltern am See







Details

Preise	Kaufpreis	**895.000 €**
	Kaufpreis pro m²	**1.191,36 €**
	Käuferprovision	**4,76%**
Informationen	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	**ca. 239,63 m²**
	Nutzfläche	**ca. 177,21 m²**
	Bürofläche	**ca. 167,2 m²**
	Grundstücksfläche	**ca. 135 m²**
	vermietbare Fläche	**ca. 406,83 m²**
Zustand und Bauart	Baujahr	**1994**
	Zustand	**Gepflegt**
	Unterkellert	**Ja**

Beschreibung

Mitten in der Fußgängerzone der Halterner Innenstadt, direkt an der Haupteinkaufsstraße, präsentiert sich dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1994 als attraktive Kapitalanlage in erstklassiger Lage. Die Immobilie ist voll vermietet und erzielt eine Jahresnettomieteinnahme von 46.865,- € und bietet damit eine solide, planbare Renditebasis mit interessantem Entwicklungspotenzial.

Auf einem ca. 135 m² großen Grundstück stehen Ihnen ca. 240 m² Wohnfläche sowie ca. 177 m² Nutzfläche zur Verfügung. Die Aufteilung überzeugt durch drei hochwertig ausgestattete und ansprechende Wohneinheiten sowie eine attraktive Gewerbeeinheit im Erdgeschoss – ideal für die stark frequentierte Innenstadtlage mit hoher Sichtbarkeit.

Die Gewerbefläche punktet mit großzügigen Schaufensterfronten und ist zudem

mit Klimaanlage und Alarmanlage ausgestattet. Damit bietet sie beste Voraussetzungen für Einzelhandel oder dienstleistungsorientierte Nutzungskonzepte. Die drei darüberliegenden Wohneinheiten präsentieren sich gepflegt und hochwertig; besonders hervorzuheben sind die lichtdurchfluteten Terrassenfenster im 1. Obergeschoss, die den Wohnräumen eine helle und repräsentative Atmosphäre verleihen, sowie die Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss.

Ein weiterer Pluspunkt ist die vorhandene Aufzugsanlage, die den Komfort für Bewohner und Gewerbe gleichermaßen erhöht. Ergänzend stehen weitere Flächen für Lager, Technik, Waschmaschinen und Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Diese Immobilie vereint eine hervorragende Lage, stabile Mieteinnahmen und eine wertige Ausstattung – eine seltene Gelegenheit für Anleger oder Eigennutzer, die Wohnen und Arbeiten mit Vermietung in Haltern am See verbinden und eine sichere wie perspektivreiche Innenstadtimmobilie erwerben möchten.

Ausstattung

Massives Wohn-und Geschäftshaus mit großen Fensterflächen von Bj 1994

Eine Gewerbeeinheit:
Im Keller und EG mit 167,20 m² Nutzfläche
Klimaanlage von 2016, Alarmanlage und Fußbodenheizung
Mietvertrag bis Januar 2029

Drei Wohneinheiten:
Das 1. OG mit einer 92,69m² großen Wohnung, 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum wurde 2017 zu einer Wohneinheit umgebaut mit großen Terrassenfenstern und Fußbodenheizung
Das 2. OG: mit einer 85,03m² großen Wohnung, 3 Zimmer, Küche, Esszimmer, Bad und Hauswirtschaftsraum
Das DG mit einer 61,91m² großen Maisonetten-Wohnung, 3 Zimmer, Küche, Esszimmer, Spitzboden und Bad

Nutzflächen: Lager für Gewerbe, Technikraum, Waschmaschinen und

Abstellraum

2 Gasheizungen (2019)
Fußbodenheizung: EG und 1. OG
Heizkörper: 2.OG und DG

Aufzuganlage

Glasfaseranschluss

Der Energieausweis ist in Vorbereitung

Sonstiges

Hat diese perspektivreiche Innenstadtimmobilie in Haltern am See Ihr Interesse geweckt?

Gerne berät Sie unsere erfahrene Immobilienmaklerin Ute Volkmar!

Kontaktdaten:

Ute Volkmar
Tel. 02051-41848-36
Email: u.volkmar@homann-immobilien.de

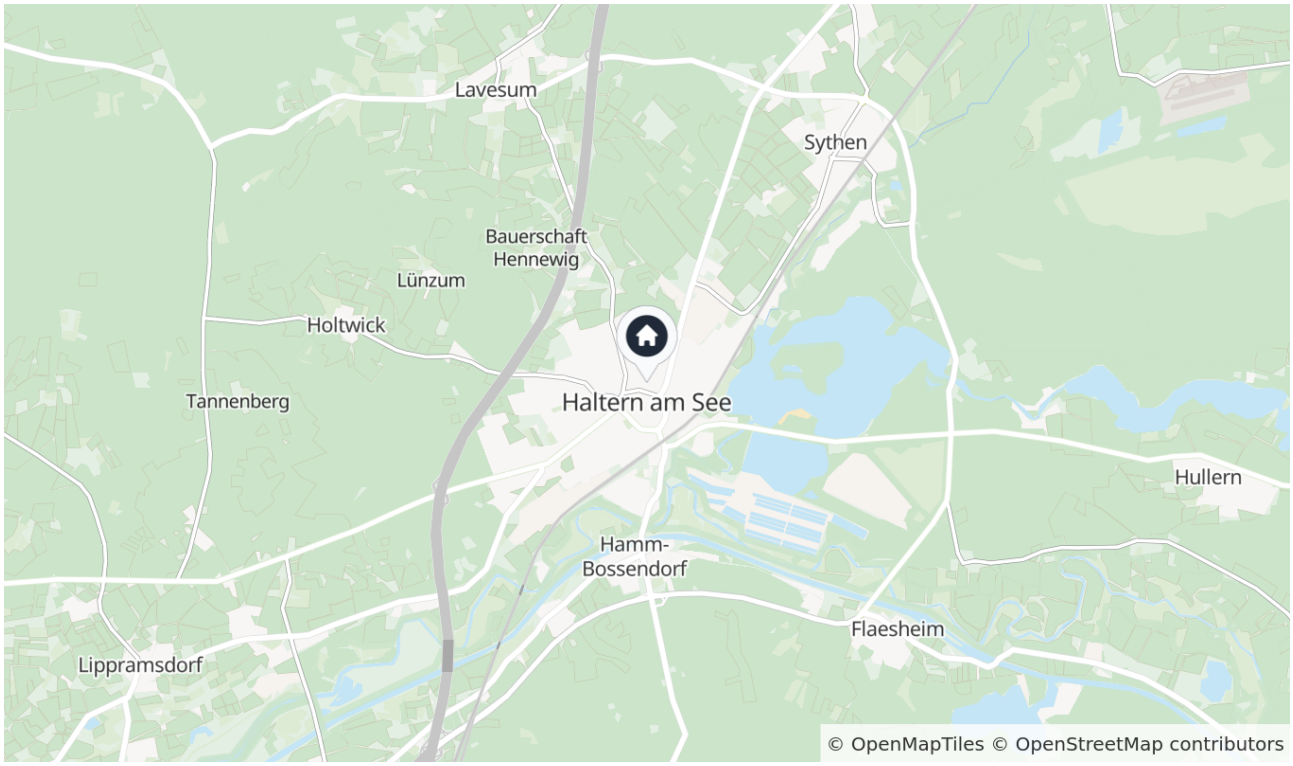
Lage & Umgebung

45721 Haltern am See

Die Immobilie befindet sich in sehr zentraler Lage im Herzen von Haltern am See, direkt in der Fußgängerzone der Innenstadt. Durch die innerstädtische Position profitieren Sie von einer hervorragenden Sichtbarkeit sowie einer ausgezeichneten Erreichbarkeit für Kunden, Besucher und Bewohner. Das direkte Umfeld ist geprägt von Einzelhandel, Dienstleistungsangeboten, Gastronomie und einer gewachsenen städtischen Infrastruktur, wodurch der Standort sowohl für Wohn- als auch für Gewerbenutzung besonders attraktiv ist.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung. Darüber hinaus ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gut ausgebaut, sodass der Standort auch ohne Pkw bequem erreichbar ist. Für den Individualverkehr bestehen ebenfalls gute Verkehrsanbindungen in die umliegenden Stadtteile sowie in die Region.

Die Lage verbindet urbane Präsenz mit hoher Alltagsqualität und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Front



Fußgängerzone



Seiteneingang zu den Wohneinheiten



Schlafen DG - Einrichtung KI-generiert



Bad DG - Einrichtung KI-generiert



Maisonette-Treppe - Einrichtung KI-generiertef3f66fe7a35



Wohnzimmer DG - KI generierte Einrichtung



Küche 1. OG



Wohnzimmer 1. OG - KI generierte Einrichtung



Gewerbeeinheit EG



Drohnenansicht



Drohnenansicht



Totale



Blick in die Fußgängerzone



Frontansicht



Frontansicht



Haupteinkaufsstraße

Kontakt

Telefon: 0251 / 418 48-36
E-Mail: u.volkmar@homann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner
Ute Volkmar

Impressum
homann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet
homann-immobilien.de